

अंधेरी (पश्चिम) आंबिवली येथील सर्व्हे क्र. १४१  
(अ) येथील मुद्रण कामगार नगर व चुनाभट्टी येथील  
भूखंड क्र. ६२७ येथील इमारतींचा खाजगीकरणाच्या  
माध्यमातून एकत्रितपणे विकास करणे.

महाराष्ट्र शासन  
सार्वजनिक बांधकाम विभाग  
शासन निर्णय क्र. खाक्षेस-२००१/प्र.क्र.१३२/रस्ते-८  
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.  
दिनांक : १/११/२००८.

#### प्रस्तावना -

मुंबई ही महाराष्ट्राची राजधानी असून त्याची वाढ, विकास झपाट्याने होत असून त्यात शासनाची अनेक प्रमुख कार्यालये कार्यरत आहेत. उपभोक्ता उद्योग विभागाच्या मागणीनुसार अंधेरी (पश्चिम) आंबिवली येथील सर्व्हे क्र.१४१ (अ) येथील मुद्रण कामगार नगर व चुनाभट्टी येथील भूखंड क्र.६२७ येथील इमारतींचा खाजगीकरणाच्या माध्यमातून एकत्रितपणे विकास करण्याचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता. त्या अनुषंगाने शासन खालीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

#### शासन निर्णय -

१. अंधेरी (पश्चिम) आंबिवली येथील सर्व्हे क्र. १४१ (अ) येथील मुद्रण कामगार नगर व चुनाभट्टी येथील भूखंड क्र. ६२७ येथील इमारतींचा खाजगीकरणाच्या माध्यमातून एकत्रितपणे विकास करण्याच्या एकूण रु.३५६.१३ कोटीच्या प्रस्तावास मान्यता देण्यात येत आहे.
२. विकासकाने खालील प्रमाणे एकूण ३०,०७४ चौ.मी.ची बांधकामे व ६१८८ चौ.मी. क्षेत्रफळाची दोन तळघरे शासनास विनामुल्य बांधून द्यावीत. तसेच या बांधकाम क्षेत्रफळाव्यतिरिक्त शासकीय मुद्रणालयाच्या आधुनिकीकरणासाठी अंदाजे रु.१४५.०० कोटी इतक्या किंमतीची नवीन मुद्रण यंत्रसामुग्री तसेच तदनुषंगिक साहित्याचा पुरवठा व उभारणी करून वापर सुरु करून घेण्यात यावा.
  - अ) अंधेरी (प) येथील भूखंड क्र. १४१-अ वर शासकीय 'उद्योग भवन' या : १५०४० चौ.मी. इमारतीचे बांधकाम करणे (दोन तळ घरे ६१८८ चौ.मी. बांधकाम)
  - ब) चुनाभट्टी येथील भूखंड क्र. ६२७ वर २४० निवासस्थानाच्या : १५०३४ चौ.मी. ३ इमारती बांधणे  
टाईप-२ : ३० सदनिका  
टाईप-३ : २१० सदनिका

एकूण ३००७४ चौ.मी.

३. उद्योग विभागाच्या शासकीय मुद्रणालयाच्या आधुनिकीकरणासाठी रु.१४५.०० कोटी इतक्या किंमतीची नवीन मुद्रण यंत्रसामुग्री तसेच तदनुषंगिक साहित्य यांचा पुरवठा, सदरहू सामुग्रीची उपभोक्त्या विभागाचे विनिर्देशाप्रमाणे त्यांनी दर्शविलेल्या ठिकाणी उभारणी आणि या यंत्रसामुग्री/साहित्याचा वापर सुरु करणे (कमिशनिंग) इत्यादी कामे उपभोक्ता विभागाचे अधिपत्याखाली करण्यात यावीत व त्यांचेकडून तसे प्रमाणपत्र घेण्यात यावे.
४. सदर प्रकल्पाचे काम खाजगीकरणाच्या माध्यमातून जाहीर स्पर्धात्मक निविदा मागवून जो विकासक विहित तांत्रिक व आर्थिक निकष पूर्ण करेल व प्रस्तावात दर्शविण्यात आलेल्या शासनाकरिताच्या प्रस्तावित सर्व इमारतींच्या बांधकामाव्यतिरिक्त शासकीय मुद्रणालयाच्या आधुनिकीकरणासाठी रु.१४५.०० कोटी इतक्या किंमतीची उपभोक्ता विभागाच्या विनिर्देशानुसार नवीन मुद्रण यंत्रसामुग्री तसेच तदनुषंगिक साहित्य यांचा पुरवठा करून ती सामुग्री उपभोक्त्या विभागाने दर्शविलेल्या ठिकाणी उभारणी आणि या

यंत्रसामग्री/साहित्याचा वापर सुरु करणे (कमिशनिंग) व ज्याचे प्रमाणपत्र उपभोक्ता उद्योग विभाग देईल इत्यादी कामे करून जो विकासक त्यावर शासनास जास्तीत जास्त अधिमुल्य (Upfront) देईल त्यास प्रकल्पाचे काम देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

५. अंधेरी ऑबिवली येथील भूखंड क्र.१४१-अ या भूखंडाच्या एकूण १८७८५.०० चौ.मी. क्षेत्रफळापैकी १४२७०.०० चौ.मी. चा भूखंड विकासकास प्रथम ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता रु.१/- प्रती चौ.मी. प्रती वर्ष याप्रमाणे भाडेपट्ट्यावर देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे व पुढे हा कालावधी ३०/३०/९ वर्षांसाठी त्या-त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या महसूल व वन विभागाच्या याबाबतच्या धोरणानुसार नुतनीकरण करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.
६. जाहिर निविदा मागवितांना खालीलप्रमाणे पश्चात अर्हता (Post Qualification) धर्तीवर विकासकाची निवड करण्यात यावी.

**अ) तांत्रिक निकष - (Technical Criteria)**

- १) प्रमुख उद्योजकाने किंवा उद्योजकाच्या समूहातील एक सदस्य कंपनीने अशा प्रकारचा १५५ कोटी रुपयांच्या किमतीच्या इमारतीचा एका ठिकाणी असलेला एक प्रकल्प मागील ५ वर्षात पूर्ण केला असला पाहिजे.
- २) प्रमुख उद्योजक अथवा उद्योजकाच्या समूहामध्ये एका नामवंत तज्ञ वास्तुविशारदाचा समावेश राहिल किंवा अशा तज्ञ वास्तुशिल्प कंपनीस वास्तुशास्त्रीय काम देण्याचे सामंजस्य कराराचे पत्र सोबत जोडलेले असावे.
- ३) प्रमुख उद्योजकाने किंवा उद्योजकाच्या समूहातील तांत्रिक सदस्याने (वरील अट क्र.१ पूर्ण करणारा) मागील ३ वर्षात केलेली वार्षिक उलाढाल कमीत कमी रु.३५ कोटी प्रतिवर्ष असली पाहिजे.

**ब) आर्थिक निकष - (Financial Criteria)**

- १) प्रकल्पाची निविदा एक उद्योजक किंवा उद्योजकाचा समूह घेण्यास पात्र आहे. जेव्हा एक उद्योजक त्याची निविदा सादर करील. तेव्हा त्याचा समभाग कमीत कमी ५१ टक्के राहिल. तसेच उद्योजकाच्या समूहाने निविदा सादर केल्यास उद्योजकाच्या समूहाचा समभाग ५१ टक्के राहिल व त्यातील मुख्य सदस्याचा समभाग कमीत कमी २६ टक्के असणे आवश्यक असेल व समूहातील बांधकाम कंपनीच्या सदस्यांची ज्यांच्याकडून सदर बांधकाम अपेक्षित आहे त्यांचे समभाग कमीत कमी १० टक्के असतील.
- २) उद्योजकाचे नेट वर्थ - (Net Worth)

अ) जेव्हा निविदा एकाच उद्योजकाच्या कंपनीने सादर केलेली असेल तेव्हा त्याचे नेट वर्थ व नेट कॅश अँक्रुअल खालीलप्रमाणे असेल-

१. नेट वर्थ - १२५ कोटी रुपये
२. नेट कॅश अँक्रुअल ६२ कोटी रुपये

ब) जेव्हा निविदा उद्योजकाच्या समूहाने (Consortium) सादर केलेली असेल तेव्हा

१. उद्योजकाच्या समूहाचे नेट वर्थ रु. १२५ कोटी व
२. उद्योजकाच्या समूहाचे नेट कॅश अँक्रुअल रु.६२ कोटी इतके असेल या उद्योजकाच्या समूहामधील मुख्य सदस्याचा समभाग २६ टक्के असणे व नेट वर्थ रु. ३१ कोटी व नेट कॅश अँक्रुअल रु. १५ कोटी इतका असणे आवश्यक आहे.

७. या प्रकल्पांतर्गत समाविष्ट असलेल्या शासनाकरीताच्या सर्व इमारतींची बांधकामे आवश्यक त्या पाणीपुरवठा, मलनिःसारण, विद्युतीकरण, उद्वाहन, फॉल्स सिलिंग व इंटेरिअर डेकोरेशन, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग, विद्युत सेवा सुविधा, मॉड्यूलर फनिचर, वातानुकूलन यंत्रणा इत्यादी सर्व बाबींसह चार वर्षात विहित टप्प्या-टप्प्याने पूर्ण करण्यात यावीत. तर विकासकाच्या विक्रीकरीताच्या इमारतींची बांधकामे त्या पुढील ६ महिन्यात

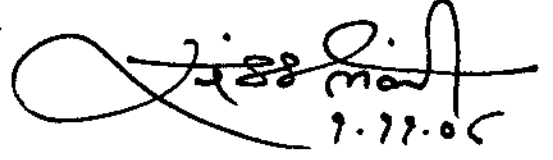
म्हणजेच एकूण साडेचार वर्षात पूर्ण करण्यात यावीत. हा संपूर्ण प्रकल्प या विहित कालावधीमध्येच पूर्ण करण्याचे बंधन विकासकावर राहिल.

८. शासनाच्या बांधकामाची प्रगती विचारात घेऊन विकासकास आवश्यक तेवढ्या क्षेत्राचा भूभाग विकसित करण्याचे व टी.डी.आर. चा वापर करण्याचे हक्क टप्प्या-टप्प्याने हस्तांतरीत करण्यात येतील.
९. भविष्यात शासनाच्या नियमात किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या शहर विकास नियंत्रक नियमावलीत काही बदल/सुधारणा झाल्यामुळे जर या भूखंडावर अनुज्ञेय बांधकाम वाढ झाल्यास अनुज्ञेय वाढीव बांधकामावर पूर्ण हक्क शासनाचाच असेल अशा आशयाची अट निविदेत समाविष्ट करण्यात यावी.
१०. सदर प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी आवश्यक त्या सर्व कायदेशीर बाबींची पूर्तता विकासकाकडून त्याच्या खर्चाने करण्यात येईल. स्थानिक विकास प्राधिकरण / महानगरपालिका, शासकीय / निमशासकीय कार्यालयांकडून परवानगी, ना हरकत दाखले घेण्याची व त्याकरीता द्यावे लागणारे सर्व शुल्क भरण्याची व त्यांनी विहित केलेल्या सर्व नियमांचे तंतोतंत पालन करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाचीच राहिल. सर्व मान्यता प्राप्त झाल्यानंतरच बांधकामास सुरुवात करण्यात यावी.
११. शासकीय इमारतीचे बांधकाम उच्च प्रतीचे व योग्य त्या गुणतत्तेचे राहिल. ही अट विकासकावर बंधनकारक करण्यात यावी.
१२. सदर प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी आवश्यक त्या सर्व कायदेशीर बाबींची पूर्तता विकासकाकडून त्याच्या खर्चाने करण्यात येईल. स्थानिक विकास प्राधिकरण/ महानगरपालिका, शासकीय / निमशासकीय कार्यालयांकडून परवानगी / ना हरकत दाखले घेण्याची व त्याकरीता द्यावे लागणारे सर्व शुल्क भरण्याची व त्यांनी विहित केलेल्या सर्व नियमांचे तंतोतंत पालन करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाचीच राहिल.
१३. विकासकाने घेतलेल्या कर्जाच्या परतफेडीची कोणतीही हमी शासन घेणार नाही.
१४. विकासकाने तयार केलेल्या इमारतीचे संकल्पन सा.बां.विभागाचे संकल्पचित्र मंडळामार्फत अथवा संकल्पचित्र मंडळाने मान्य केलेल्या सल्लागारामार्फत तपासून घेण्यात येईल. तथापि याकरीता आवश्यक ते शुल्क / सल्लागाराची फी विकासकास द्यावी लागेल.
१५. ज्या भूखंडाचा विकास करावयाचा असेल, त्या भूखंडावर शासनाच्या इमारती अस्तित्वात असल्यास, नवीन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत शासनाच्या अस्तित्वातील इमारतीच्या क्षेत्रफळाएवढे पर्यायी क्षेत्रफळ शासनास त्याच ठिकाणी अथवा अन्यत्र योग्य ठिकाणी त्याच्या खर्चाने उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
१६. विकासकाने बांधून दिर्घ मुदतीच्या करारावर दिलेल्या सर्व इमारतीच्या बांधकामाची देखभाल व दुरुस्ती, पाणी पुरवठा, वीज देयके व महानगरपालिका कर इत्यादी सर्व खर्चाची व कराची जबाबदारी संपूर्णपणे विकासकाची राहिल.
१७. सदर प्रकल्पास आवश्यक असल्यास पर्यावरण विभागाची मंजूरी प्राप्त करणे उद्योजकावर बंधनकारक राहिल व त्याकरीता लागणारा सर्व शुल्क/सल्लागार फी इ. सर्वांचा खर्च विकासकास करावा लागेल.
१८. वरील अटीवर आधारीत जाहिर निविदा विकासकांकडून मागविण्यात यावी. प्रस्तावाची छाननी करतांना तांत्रिक तसेच आर्थिक सल्लागारांची आवश्यकता भासल्यास शासनाच्या पूर्व संमतीने तज्ञ सल्लागारांची नेमणूक करण्यात येईल.

हा शासन निर्णय नियोजन विभागाच्या सहमतीने त्या विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र.८५७८/का.१४७४, दिनांक २०.१०.२००८ नुसार तसेच वित्त विभागाच्या सहमतीने त्या विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र.अनौसं २५९/०८/व्यय-११, दिनांक ७.१०.२००८ नुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णयाची प्रत महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेत स्थळावर उपलब्ध करण्यात आली असून त्यांचा संगणक संकेतांक २००८११०११५१२४४००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.



(सं. श्री. सोलंकी)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत : मा. मुख्यमंत्री यांचे सचिव  
- मा. उपमुख्यमंत्री यांचे सचिव  
मा. मंत्री, सार्वजनिक बांधकाम यांचे खाजगी सचिव  
मा. मंत्री, उद्योग यांचे खाजगी सचिव  
सर्व मा. मंत्री यांचे खाजगी सचिव  
मा. राज्यमंत्री, सार्वजनिक बांधकाम यांचे खाजगी सचिव  
सर्व मा. राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव  
मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई  
अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त / नियोजन विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
प्रधान सचिव, उद्योग विभाग/ महसूल व वन विभाग/ नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
सचिव (बांधकामे/रस्ते), सार्वजनिक बांधकाम विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
मुख्य अभियंता, सा.बां. प्रादेशिक विभाग, मुंबई  
आंतर वित्तीय सल्लागार व उप सचिव, सा.बां. विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
अधीक्षक अभियंता, सा. बां. मंडळ, मुंबई  
महालेखापाल-१/२ (लेखापरीक्षा/लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/ नागपूर  
अधिदान व लेखाधिकारी, मुंबई / निवासी लेखाधिकारी, मुंबई  
वित्त विभाग (व्यय-११), / नियोजन विभाग (का.१४७४), मंत्रालय, मुंबई  
मंत्रालयातील सर्व विभाग  
कार्यासन अधिकारी (लेखापरीक्षा), सा.बां. विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
कार्यासन (रस्ते-८) सा.बां.विभाग, मंत्रालय (निवडनस्ती)